

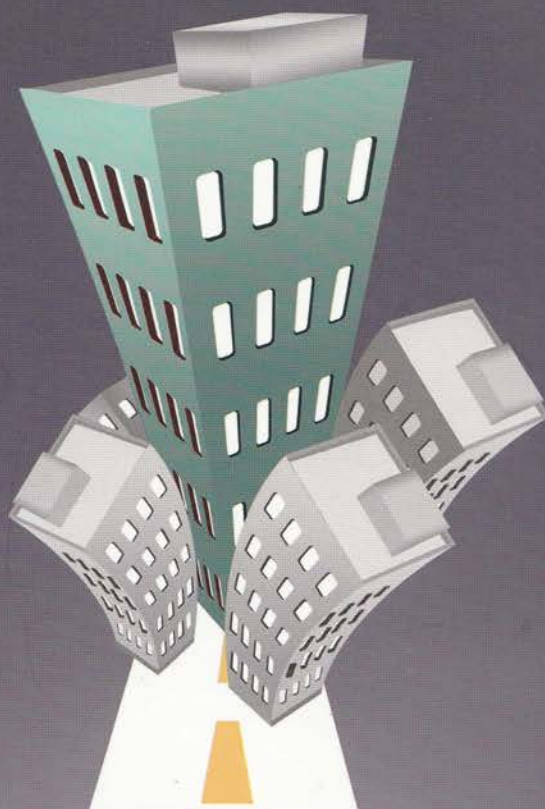
پیام نویسازی

نشریه داخلی شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق
سال ششم / شماره دوازدهم / تابستان ۱۳۹۱ / Sep 2012

نخستین پارکینگ
زیر سطحی در کشور

همه چیز
در یک
بلوآز
خلاصه
شد! ...

ماراتن پروژه ها
مجد، سارا و زعفرانیه



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



مشهد - فلكه حضرت - سال ۱۲۹۵
MECCAH - AVENUE FALAKE

سخن مدیر عامل



چشم اندازی روشن در بازار سرمایه و مسکن



طرح تجاری، اداری و مسکونی مجد



مدیر عامل: احمد نوروزی
مسئول اجرایی: محمود حامدی یکتا
هیات تحریریه: عبدالرحیم کردی
- محسن شریفیان - احمد نوروزی
- حسین روحبخش
گرافیک و صفحه آرایی: محسن شریفیان
- ملیحه صانعی - محمود حامدی یکتا
نشانی: مشهد - بلوار قرنی - بین قرنی ۲۱ و ۲۳
- ساختمان فروردین - طبقه هفتم
www.maskanshargh.com
mail@maskanshargh.com
شرکت افق سهام شرق:
نشانی: مشهد - میدان استقلال به سمت میدان
قائم - نبش آزادی ۴۱ - پلاک ۱
تلفن: ۰۵۱۱-۶۰۷۳۴۰۱
www.ofoghsaham.com
saham@ofoghsaham.com
استفاده از مطالب و تصاویر با ذکر منبع بلامانع
می باشد.

... برای اولین بار
جمله ای که در انحصار مشهد باقی می ماند



پروژه تجاری، اقامتی سارا



طرح زعفرانیه تربت حیدریه از ابتدا تا کنون



اولین همایش معماری و توریسم



یکی از اولویت های سازمان ملل
مقاوم سازی و نوسازی بافت های فرسود شهری



بنام خداوند جان و خرد

خداوند را سپاس داریم و سجده شکر بر درگاهش آریم ، که کماکان نعمت خدمت به بندگان را به ما ارزانی داشت . و درودی بی پایان بر شما یاران و همراهان و سهامدار گرامی ، که با حمایت و اعتماد خویش سبب ساز تحولی عظیم و سلیم گشته اید ، تحولی که در قالب طرحهای الگو ، چهره ای پیشرو به شهرمان بخشیده و آیندگان شاهد و گواه این نیک اندیشی شما خواهند بود .

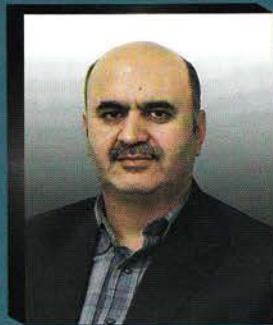
ما نیز از حسن اعتماد شما ، نیرویی مضاعف گرفته و در جهت ارتقاء کمی و کیفی پروژه های شما عزیزان بی وقفه تلاش می نمائیم .

خبرهای خوبی برایتان داریم که در نشریه به آن پرداختیم از جمله بازگشایی شارستان رضوی و تاثیر مثبت آن بر پروژه های سارا و ایمان .

بازگشایی بلوار ۳۵ متری مجد و تصویب و اجرای سه طبقه پارکینگ در زیر بلوار مجد که در نوع خود اقدامی بی نظیر و خلاقانه در کشورمان می باشد که تبعات و ارزش افزوده ای در طرح مجد به همراه خواهد داشت و همچنین پیشرفت فیزیکی دیگر پروژه ها .

لیک بدرستی که بهترین خبر خوب همیشه ، همدلی ، یکرنگی ، حمایت و اعتماد ، دوستی و احترام و تلاش و پایداری است .

حال که همگی با همت و پشتکار ، صبر و شکیبایی از نامداران عرصه نوسازی و بهسازی شهری در ایران گشته ایم ، بجاست تا رسیدن به مقصد و دستیابی به هدف همواره به این اقدام شایسته بالیده و مدافع و همراه همه جانبه آن باشیم .





حسین روحبخش

چشم اندازی روشن در بازار سرمایه و مسکن

به آینده پروژه ها با نگاهی عمیق تر توجه گردد . سرمایه گذاری در این بخش بدلیل عدم مدیریت صحیح توسط تصمیم گیرندگان در بخش اقتصاد و هدایت سرمایه های خرد و کلان در مسیری درست ، باعث ورود و خروج نابهنگام نقدینگی سرگردان جامعه شده و در نتیجه باعث تغییر و تحولاتی اساسی در این بخش میگردد و لذا نتایج حاصله با پیش بینی های افرادی که با نقدینگی خود در این بخش سرمایه گذاری نموده اند همخوانی نداشته و باعث میشود با بی مهری در مورد آن قضاوت گردد و افراد جدیدی هم که میخواهند به این بازار ورود داشته باشند و از آن بهره ببرند با سردرگمی مواجه شده و نمی دانند که این بازار با سرمایه آنها چه خواهد کرد . اگر نگاهمان در این بازار مشابه بازار طلا و ارز و سهام برخی شرکتهای بورسی که اغلب ریسکهای بالایی داشته و سود و زیان آن در کوتاه مدت مشخص میگردد نباشد این بازار همیشه سود

دوران رکودی که از ابتدای سال ۸۷ در بازار سرمایه و مسکن آغاز گردیده بود چند ماهی است پایان یافته و بازار رونقی مجدد گرفته و امید می رود این رونق باعث رشدی مناسب در جهت توسعه و قیمت های این بخش گردد . یقیناً رشد بی رویه قیمت ها به مصلحت نبوده و در نهایت گروهی سودجو از این نابسامانی بازار منتفع میگردند ولی چنانچه رشد نرخ سرمایه گذاری در زمین و ساختمان بصورت پلکانی باشد و مشابه سالهای ۸۵ و ۸۶ بصورت جهشی عمل ننماید ، چشم انداز سرمایه گذاری بلندمدت در این بخش سالم تر از سایر بخشها خواهد بود.

امروز با گذر از دوران رکود که مشکلات جدی برای اغلب افراد جامعه و سرمایه گذاران به همراه داشته ، افزایش گردش معاملات و خرید و فروش در املاک باعث گردیده سهام پروژه های شرکت هم نسبت به گذشته افزون تر و روند رو به رشدی را طی کند . ما نیز امیدواریم روند صعودی و مثبت ارزش سهام که در پیش روست تداوم داشته و امانتدار مطمئنی برای سهامداران و نوید بخش آینده ای روشن برای سرمایه های خرد و کلان شما باشیم .

سرمایه گذاری در سهام همیشه فراز و نشیب هایی را به همراه دارد لذا توصیه همیشگی ما عدم فروش سهام و تبدیل آن به وجه نقد به محض بالا و پائین رفتن ارزش هر سهم میباشد و میبایست

داشته و رضایت هر سرمایه گذار در این بخش رابه همراه دارد. از گذشته های دور سرمایه گذاری بلند مدت در این صنعت با امنیت و تضمین ویژه ای به همراه بوده است ولی به دلیل اینکه برنامه ریزی مدونی برای هدایت سرمایه های خرد و کلان در جامعه ما وجود نداشته و لذا باعث میگردد هرچند وقت یکبار با ورود و خروج نقدینگی سرگردان در جامعه به این بازار ، بهم ریختگی در آن ایجاد شود که وضعیت بازار زمین و مسکن در سالهای ۸۵ و ۸۶ از همین دسته موارد میباشد در این دوره اغلب افراد جامعه باهرو توانی و با هر سطح نقدینگی که در اختیار داشتند به بازار زمین و مسکن ورود پیدا نمودند و بانقدینگی خود قطعه ای زمین و یا ساختمان خریداری نمودند با رشدی که در قیمت ها ایجاد شد عده ای با فروش آنها سود زیادی کسب نموده ولی متاسفانه سایرین بارکود بازار که از ابتدای سال ۸۷ آغاز و تا نیمه اول ۹۰ ادامه داشت با خواب سرمایه خود زیان هنگفتی را متحمل شدند .

دولت هم با مشاهده افزایش بی حد و حساب قیمتها ، برای کنترل و نظارت مقطعی و با اعمال سیاستهای جدید از جمله

خودداری از اعطای تسهیلات به انبوه سازان و یا خریداران واحدهای مسکونی

از توجیه اقتصادی در این بخش کاسته و این صنعت باریزش سرمایه گذاری در آن مواجه میگردد و در نتیجه نقدینگی خارج شده از این بخش به بازارهای جدیدی از جمله خودرو ، طلا و ارز هدایت میگردد و آن بازار هم با داستان تکراری عدم کنترل و نظارت مواجه شده و به سرنوشت بازار زمین و مسکن و نوسانات شدید قیمتها و در نهایت رکود در آن مبتلا میگردد.

بازار طلا و ارز و خودرو از جمله بازارهایی میباشد که در طی سال ۹۰ دچار همین بحران شده و رشد قیمتها در این بخش هم به دلیل ورود بیش از حد نقدینگی بصورت افسارگسیخته ای افزایش یافت و از ابتدای سال ۹۱ هم رکود در آن مشاهده میگردد هرچند که تحریمها هم در این بازار اثر زیادی داشته است .

حال اگر در هدایت سرمایه های خرد و کلان مدیریتی وجود داشته باشد و این مدیریت نقش فیلتر و کنترل میزان ورودی نقدینگی را در کلیه فعالیتهای اقتصادی بعهدہ داشته باشد یقیناً جوی آرام در تمام زمینه های اقتصادی حاکم شده و افزایش قیمتها از شیئی ملایم برخوردار گردیده و رضایت همگان رابه همراه خواهد داشت. فراز و فرودهای اقتصادی و تنش های بازار سرمایه خود به تنهایی می تواند علتی باشد که به شتابزدگی

سهامدار جهت فروش هرچه سریعتر سهام خود کمک کند و همین امر موجب می گردد که بازار به سمت روند عادی معاملات پیش نرود و ارزش سهام آنچنان که بایستی در جایگاه واقعی خود معامله گردد ، تحقق نیابد . لذا به سهامداران گرامی توصیه می گردد تا زمان اتمام پروژه ها جدا از فروش سهام خود جلوگیری نمایند .

ارزش واقعی سهام در زمان اتمام پروژه ها مشخص شده و حقوق واقعی سهامداران در آن زمان معین میگردد و ارزش تعیین شده جهت هر سهم در آن زمان است که میتواند گویا و تعیین کننده سرمایه گذاری سالم باشد لذا نوسانات حاکم بر بازار نمی تواند تنها گواه برای قضاوت امروز ما باشد .

پیشرفت فیزیکی پروژه ها ، گذر از دوران رکود ، افزایش ارزش سهام نسبت به سالهای گذشته، تلاش

ارزش واقعی سهام در زمان اتمام پروژه ها مشخص شده و حقوق واقعی سهامداران در آن زمان معین میگردد و ارزش تعیین شده جهت هر سهم در آن زمان است که میتواند گویا و تعیین کننده سرمایه گذاری سالم باشد لذا نوسانات حاکم بر بازار نمی تواند تنها گواه برای قضاوت امروز ما باشد ، همه و همه

نوید بخش تجربه ای افزون تر و مسیری هموارتر در آینده را ترسیم می نماید .

ابعاد مختلف و قابلیت های ارزشمند پروژه های سارا و مجد در شهر مشهد آینده ای بسیار درخشان را پیش رو تداعی میکند افتتاح چندین برج از پروژه ها ، گواهی بر افزایش روزافزون رونق اقتصادی آن مناطق میباشد .

به سهامداران گرامی توصیه می گردد از امتیازاتی که شرکت ویژه سهامداران جهت پیش خرید از واحدهای پروژه ها در نظر گرفته است کسب اطلاع نموده و از شرایط بسیار مناسب جهت خرید واحد استفاده نمایند .

استفاده از سهام پروژه برای خرید واحد بهترین شیوه جهت ارتقاء ارزش سرمایه گذاری میباشد.

شرایط فروش واحد به سهامدار:

- پرداخت ۱۰٪ تا ۱۵٪ از ارزش واحد خریداری شده در زمان تحویل
- پرداخت ۵٪ ارزش واحد در زمان تنظیم سند
- محاسبه سهام سهامدار پروژه با ۹۰٪ قیمت کارشناسی و کسر از مبلغ قرارداد
- مابقی ارزش واحد بصورت ۳۰٪ نقد و تتمه بصورت اقساط از ۲۰ تا ۳۰ ماه

شیوه تبدیل سهام پروژه به واحدهای در دست احداث بهترین روش به منظور ارتقاء بخشیدن به سرمایه سهامداران بوده که بسیار مورد استقبال قرار گرفته و مجموع آن تا پایان اردیبهشت ۹۱ بشرح زیر بوده است:

نام پروژه	تعداد سهم واگذار شده	مبلغ سهم ابطال شده (ریال)
سارا	۲,۲۹۰,۷۳۳	۱۳۶,۱۳۱,۰۶۳,۷۹۲
مجد	۵۳,۳۹۲,۴۶۷	۱۶۱,۳۳۵,۹۳۱,۱۷۰

یکی دیگر از امتیازات در نظر گرفته شده جهت خرید واحد سهامداران، خرید سهام مجدد در صورت لزوم به منظور تکمیل سهام سهامدار تا مقدار مورد نیاز جهت خرید یک واحد میباشد در صورتی که ارزش واحد بیش از سهام واگذار شده باشد بخشی از ارزش واحد بصورت اقساط پرداخت میگردد که در تسویه اقساط هم سهامدار میتواند از طریق شرکت افق سهام شرق نسبت به خرید سهام از سایر سهامداران اقدام و از بابت بدهی اقساط هم سهام خود را ابطال و واگذار نماید. در این مرحله ارزش هر سهم جهت تسویه بدهی اقساط واحد خریداری شده با ۸۰٪ قیمت کارشناسی محاسبه میگردد. ضمناً از آنجائی که ممکن است علی رغم مقرون به صرفه بودن این روش، سهامداران قدرت خرید سهام جهت تبدیل به یک واحد را به تنهایی نداشته باشند، میتوانند جهت تسهیل در خرید واحد بصورت جمعی اقدام نمایند و واحد خریداری شده بنام کل سهامداران و یا به نمایندگی تعیین شده از طرف آنان منتقل گردد.

تفاوت سهام با کالا

شرکت در نظر دارد با هماهنگی که با کارخانجات و شرکتهای دارنده کالا انجام میدهد و هم اکنون در حال مذاکره میباشد نسبت به واگذاری کالایی شامل مصالح ساختمانی و ... در قبال واگذاری و ابطال سهام پروژه ها از طریق کارگزار اقدام نماید. در صورت موفقیت در این زمینه اطلاع رسانی های بعدی انجام میگردد.

کارشناسی ارزش سهام پروژه ها:

شرکت حسب شرایط در نظر گرفته شده در اطلاعیه فروش سهام با پیشرفتی که در پروژه ها حاصل میگردد

نسبت به کارشناسی ارزش سهام اقدام مینماید که سوابق کارشناسی انجام شده در سهام پروژه ها بشرح زیر میباشد:

سهام پروژه سارا

تاریخ کارشناسی	مبلغ کارشناسی هر سهم (ریال)
۸۴/۰۱/۲۱	۱۳,۰۰۰
۸۴/۰۷/۱۰	۱۷,۰۰۰
۸۴/۱۱/۱۰	۱۸,۰۰۰
۸۵/۰۳/۰۷	۱۹,۰۰۰
۸۶/۰۴/۲۴	۲۵,۰۰۰
۸۷/۰۳/۱۲	۶۰,۰۰۰
۹۰/۰۶/۰۶	۸۳,۰۰۰

سهام پروژه مجد

تاریخ کارشناسی	مبلغ کارشناسی هر سهم (ریال)
۸۵/۰۳/۰۷	۱,۴۰۰
۸۶/۰۴/۲۴	۱,۹۰۰
۸۶/۰۹/۱۱	۲,۲۰۰
۸۷/۰۲/۲۹	۲,۵۰۰
۸۷/۰۸/۰۵	۲,۸۰۰
۸۸/۰۷/۱۹	۳,۲۰۰
۹۰/۰۲/۰۴	۳,۸۰۰
۹۰/۱۲/۱۴	۴,۴۵۰

سهام پروژه زعفرانیه تربت حیدریه

تاریخ کارشناسی	مبلغ کارشناسی هر سهم (ریال)
۸۸/۱۲/۱۶	۱,۵۰۰

لازم به ذکر است ارزش اولیه هرسهم پروژه سارا درابتدا ۱۰.۰۰۰ ریال و هرسهم پروژه مجد وزعفرانیه تربت حیدریه ۱۰.۰۰۰ ریال بوده است .

ارزش معاملات سهام پروژه ها:

ارزش معاملاتی سهام پروژه ها از ابتدای شروع بکار تاکنون نوسانات زیادی داشته که جدول تغییرات قیمتی آن در شماره بعدی جهت اطلاع سهامداران گرامی درج میگردد .

این مجموعه اقتصادی تلاش مینماید با استفاده از اطمینان سهامداران گرامی به مهمترین اهداف خود که عبارتست از خلق فرصتهای سرمایه گذاری خرد و کلان ، هدایت سرمایه های سرگردان به سمت یک مجموعه واحد ، کمک به بازسازی بافت های فرسوده شهری و زیباسازی بخشی از شهر مقدس مشهد و نهایتاً افزایش دارایی سهامداران برسد و امید دارد که این اهداف به بهترین نحو به سرانجام مقصود نائل گردد .

نکات قابل توجه سهامداران

از خرید و فروش سهام بدون اطلاع و هماهنگی شرکت افق سهام شرق جدا خودداری نمایید در غیر اینصورت شرکت هیچگونه مسئولیتی را بعهده نخواهد داشت .

- هرگونه تغییر در آدرس محل کار و منزل و شماره تلفنهای ثابت و همراه را جهت اطلاع رسانی های بعدی به شرکت اعلام فرمایید .

- برای کسب هرگونه اطلاع از آخرین وضعیت سهام و اخبار یا شماره تلفنهای شرکت تماس و یا به سایت شرکت به آدرس www.ofoghsaham.com مراجعه نمایید .

- هرگونه پیشنهادی درخصوص عملکرد شرکت ، اطلاع رسانیهای انجام شده ، سایت و سایر موارد را از طریق ایمیل ، تلفن و سامانه پیام کوتاه اعلام فرمایید .

- تلفن : ۰۵۱۱-۶۰۷۳۴۰۱

- سامانه پیام کوتاه : ۳۰۰۰۷۸۴۸

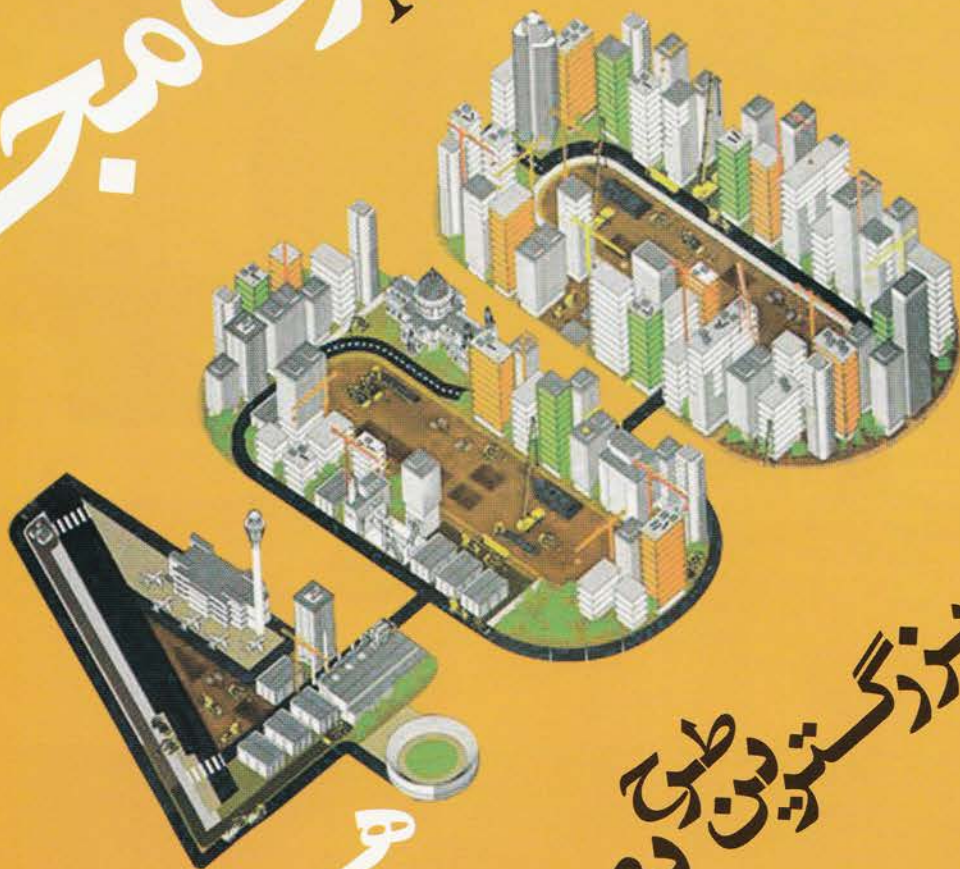
- آدرس : مشهد - بلوار آزادی - بین میدان

استقلال وقائم - نبش آزادی ۴۱ - پلاک

یک - طبقه سوم



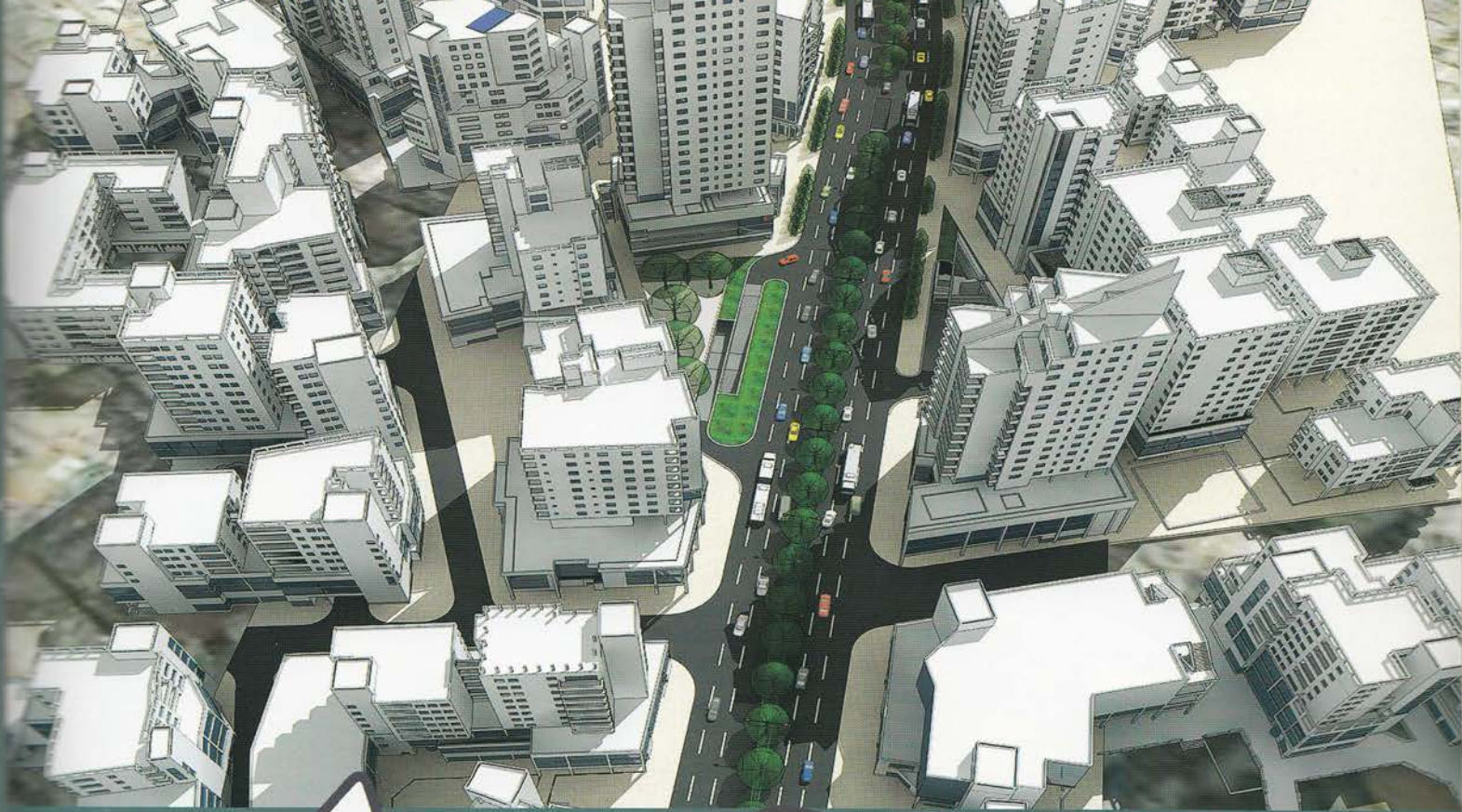
طرح جامع MAJD PROJECT



بزرگترین طرح
 و بزرگترین جزیره اقتصادی مشهد
 اولین پارکینگ زیرسطحی کشور
 در طبقات تحتانی بلوار مجید

هزار متر مربع زیر بنا

کشور



محله

طرح تجاری، اداری و مسکونی

طرح تجاری، اداری و مسکونی محله

موقعیت جغرافیائی :

۳ کیلو متری غرب حرم مطهر رضوی

بلوار شهید قرنی

مشخصات طرح :

مساحت عرصه : ۸۶،۰۰۰ متر مربع

مساحت بنا : ۴۰۰،۰۰۰ متر مربع

تعداد بلوک (پروژه) : ۳۶

گزارش پیشرفت فیزیکی پروژه ها

S1-1

تکمیل عملیات نازک کاری و سفت کاری و رایزنی برای اخذ خدمات زیر بنایی تاسیسات مانند آب و برق و گاز و مخبرات

S1-2

اتمام سقف ششم ، تکمیل ۷۰٪ ستون های سقف هفتم و آماده نمودن ۳۵٪ سقف هفتم و در طبقه اول تیغه چینی در حال انجام میباشد

S1-3

اجرای ۲۵٪ سقف ۱ و ۱۰٪ ستونهای ۲ و الباقی قسمتی در ۱- و همکف در حال اجرا است .

SW1-34

تکمیل اسکلت ، اتمام ۶۰٪ تیغه چینی در واحدهای تجاری و اداری و آغاز عملیات گچ و خاک .

SW2-37

پیشرفت ۸۲٪ شامل تکمیل اسکلت و تکمیل ۸۷٪ نازک کاری شامل تکمیل واحدهای اداری و آغاز عملیات سقف کاذب ، تکمیل سکوریتهای واحدهای تجاری ، تکمیل نورپردازی و تاسیسات الکتریکی واحدهای اداری ، پیشرفت ۳۵٪ موتورخانه و نصب چیلرهای جذبی و پیشرفت ۴۰٪ نصب آسانسور و بارگیری پله برقی.

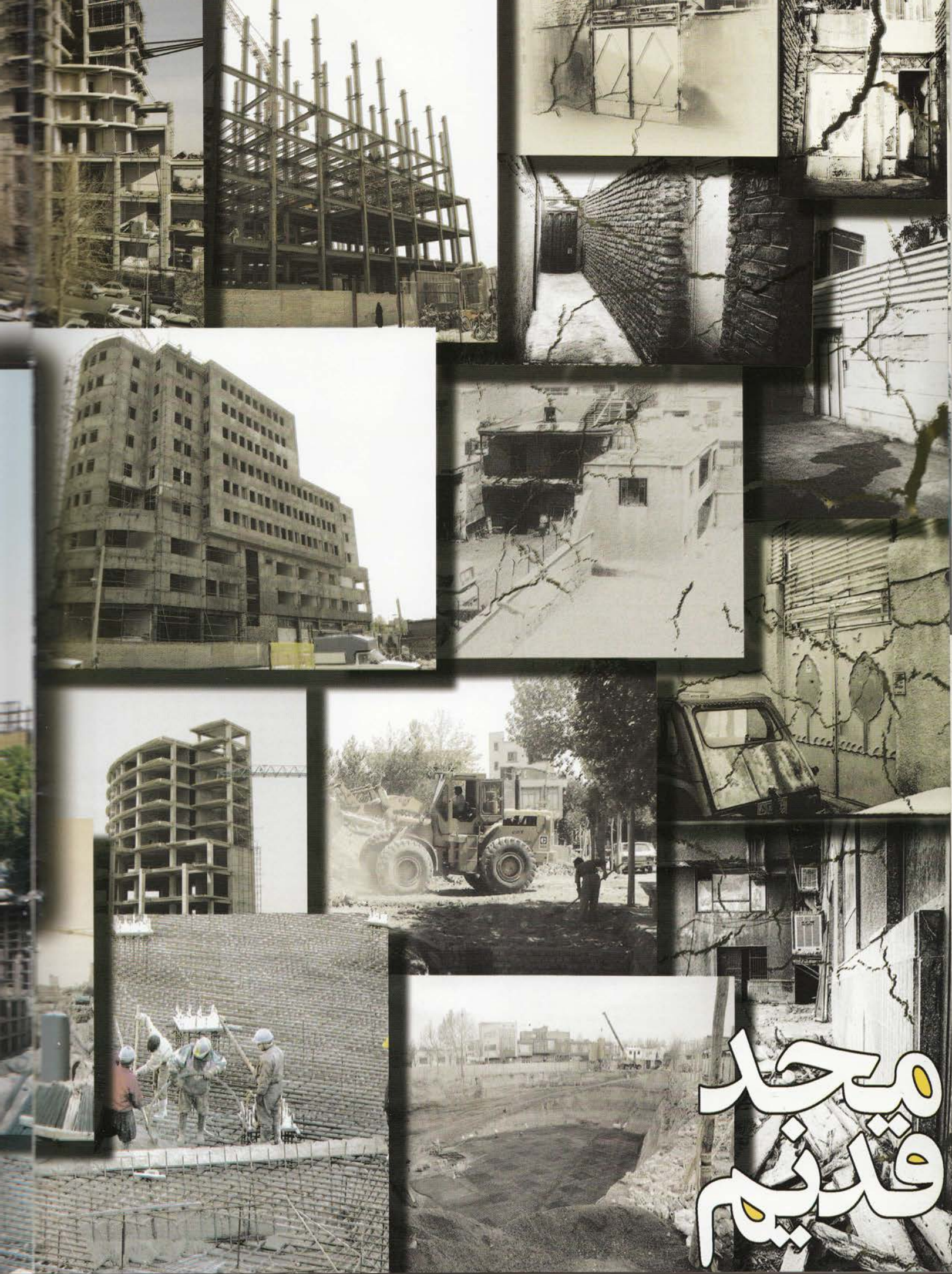
S2-6

تکمیل عملیات اجرایی و اقدام برای اخذ انشعاب و عملیات تاسیساتی

زیرگذر جدید الاحداث بلوار مجد

آغاز عملیات خاکبرداری و پایدارسازی گود به روش nailing و انجام مناقصه برای انتخاب پیمانکار.





میں
فلیم

مجدد جلید



... برای اولین بار

جمله ای که در انحصار مشهد باقی می ماند

بزرگترین پارکینگ زیر سطحی در بزرگترین جزیره اقتصادی مشهد

طرح عظیم مجد مشهد به دلایل زیادی الگو و پیشرو در کل طرح های بازسازی بافت فرسوده شهری در ایران می باشد .
و ((توین)) های زیادی را هم به خود اختصاص داده است . از جمله :

- بزرگترین طرح مردمی بازسازی بافت فرسوده کشور
- بزرگترین طرح با محوریت اقتصادی (بزرگترین جزیره اقتصادی مشهد)
- بزرگترین طرح به لحاظ مساحت (بیش از ۴۰۰ هزار متر مربع زیر بنا) ...

و اکنون :

بزرگترین و تنها طرح پارکینگ زیر سطحی کشور (طبقات تحتانی بلوار ۳۵ متری مجد مشهد)

از آنجایی که یکی از عوامل اساسی و تاثیر گذار در بهبود و روان سازی ترافیک شهری وجود پارکینگ (اعم از اختصاصی و عمومی) در سطح شهر می باشد با ذکر مثالی به اهمیت این موضوع اشاره می کنیم :

فرض کنید اتومبیلی در طول یکسال حدود یکصد هزار کیلومتر مسافت را با سرعت متوسط ۵۰ کیلومتر

در ساعت طی کند (این مثال

فقط می تواند در خصوص

تاکسی های شهری یا

بین شهری و آن هم

در شرایط نادر صدق کند که ما سعی کردیم

بیشترین حرکت را مثال بزنیم و گرنه کارکرد

عمومی اتومبیل در طول سال خیلی کمتر از این

عدد می باشد) این اتومبیل در طول سال حداکثر

۸۳ شبانه روز را در حرکت بوده

یعنی از ۳۶۵ شبانه روز سال فقط

حدود ۲۳ درصد ، پس ۷۷

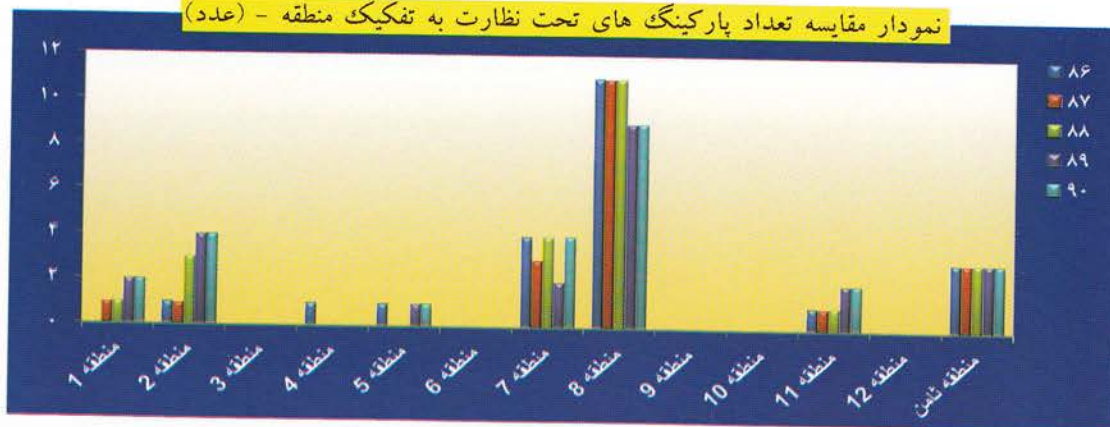
درصد از اوقات سال را

متوقف بوده و به



پارکینگ نیاز دارد. حال همین مثال پارکینگ را چگونه برآورد خواهیم اختصاصی در نظر گرفت که را به اتومبیل هایی تعمیم دهیم که نمود؟ همانند سایر سرانه های شهری کارکرد آنها خیلی کمتر است و یا شایان ذکر است که متوسط چون سرانه آموزشی، درمانی، مالکان آنها کارمند یا کارگر سطحی که برای پارک یک فضای سبز و... از درجه و اهمیت ادارات و کارخانجات و یا از کسبه و دستگاه اتومبیل سواری در نظر خاصی برخوردار خواهد بود. تجار شهر باشند که علاوه بر گرفته میشود ۱۴ تا ۱۵ حال با این توضیحات به استناد به پارکینگ در محل سکونت به مترمربع می باشد. اگر تعداد اطلاعات درج شده در آمارنامه پارکینگ در محل کار نیز نیاز دارند متوسط خانوار را ۴ نفر و برای حمل و نقل شهر و همچنین و مهم تر اینکه فرهنگ عامه ما حکم هر خانوار یک دستگاه اطلاعات سامانه برداشت اطلاعات می کند که اتومبیل را در نزدیک اتومبیل در نظر بگیریم، در کنار (سبا) به مقایسه پارکینگ های ترین فاصله از محل سکونت و یا سرانه مسکونی می بایست برای هر تحت نظارت آن سازمان در پنج محل کار پارک کنیم آن وقت ۳ تا ۴ مترمربع سرانه پارکینگ سال گذشته می پردازیم .

نمودار مقایسه تعداد پارکینگ های تحت نظارت به تفکیک منطقه - (عدد)

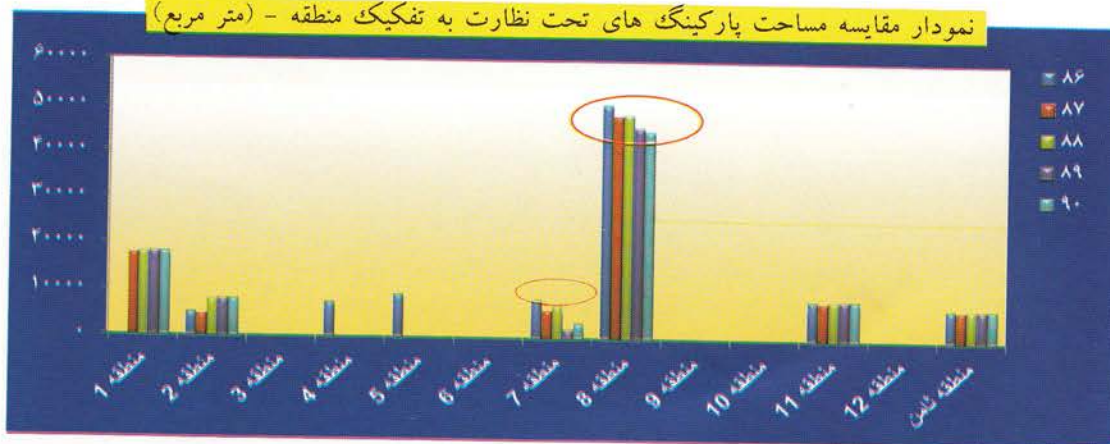


سال	۸۶	۸۷	۸۸	۸۹	۹۰
کل	۲۲	۲۰	۲۳	۲۳	۲۵

نکته قابل توجه در پارکینگ های تحت نظارت این مطلب می باشد که مناطق ۳، ۴، ۶، ۹، ۱۰ و ۱۲ فاقد پارکینگ بود و

این در حالی است که بیشترین میزان پارکینگ های تحت نظارت در منطقه ۸ واقع شده است .

نمودار مقایسه مساحت پارکینگ های تحت نظارت به تفکیک منطقه - (متر مربع)

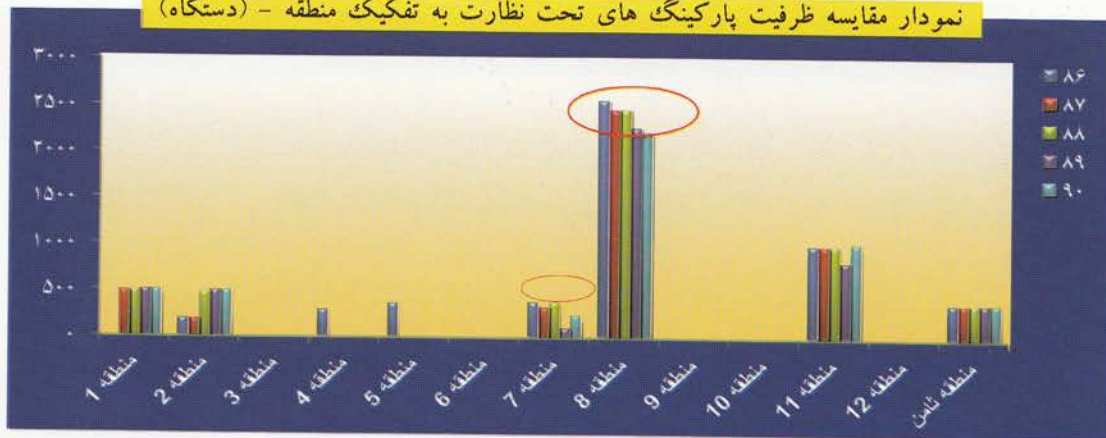


سال	۸۶	۸۷	۸۸	۸۹	۹۰
کل	۹۶۰۸۰	۹۳۴۳۰	۹۷۰۳۰	۱۹۵۱۵	۹۰۰۰۵

از آنجایی که بیشترین تعداد پارکینگ های تحت نظارت در منطقه ۸ واقع شده است به قطع بیشترین مساحت هم در این منطقه قرار

دارد، ولی نکته قابل توجه در خصوص مساحت پارکینگ های تحت نظارت در این منطقه افت پلکانی این مساحت می باشد که جای تامل دارد که این مطلب در خصوص پارکینگهای منطقه ۷ نیز صادق است.

نمودار مقایسه ظرفیت پارکینگ های تحت نظارت به تفکیک منطقه - (دستگاه)



سال	۸۶	۸۷	۸۸	۸۹	۹۰
کل	۵۱۹۷	۴۸۷۷	۵۲۰۷	۴۶۰۹	۴۹۰۲

برخلاف منطقه ۲ که رشد چشمگیری در ظرفیت پارکینگ های تحت نظارت در سالیان اخیر داشته ، مشاهده می گردد که در منطقه ۸ با کاهش ظرفیت پارکینگ ها مواجه بوده ایم .

جدول پارکینگ های تحت نظارت سازمان حمل و نقل و ترافیک به تفکیک تعداد ، مساحت و ظرفیت در نیم دهه اخیر

سال	تعداد پارکینگ					مساحت پارکینگ ها - (مترمربع)					ظرفیت پارکینگ - (دستگاه)				
	۸۶	۸۷	۸۸	۸۹	۹۰	۸۶	۸۷	۸۸	۸۹	۹۰	۸۶	۸۷	۸۸	۸۹	۹۰
منطقه ۱	۰	۱	۱	۲	۲	۰	۱۸۰۰۰	۱۸۰۰۰	۱۸۰۶۰	۱۸۰۵۰	۰	۰	۰	۰	۵۱۲
منطقه ۲	۱	۱	۳	۴	۴	۵۰۰۰	۵۰۰۰	۸۰۰۰	۸۱۳۰	۸۱۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۴۸۰	۵۰۴	۵۰۴
منطقه ۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
منطقه ۴	۱	۰	۰	۰	۰	۷۵۰۰	۰	۰	۰	۰	۳۰۰	۰	۰	۰	۰
منطقه ۵	۱	۰	۰	۱	۱	۹۲۵۰	۰	۰	۰	۰	۳۷۰	۰	۰	۱۲	۱۲
منطقه ۶	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
منطقه ۷	۴	۳	۴	۲	۴	۸۳۰۰	۶۴۰۰	۷۰۰۰	۱۹۰۰	۳۳۰۰	۳۸۵	۳۳۵	۳۸۵	۱۱۰	۲۴۵
منطقه ۸	۱۱	۱۱	۱۱	۹	۹	۵۰۵۳۰	۴۸۵۳۰	۴۸۵۳۰	۴۵۷۵۵	۴۴۹۰۵	۲۵۶۰	۲۴۶۰	۲۴۶۰	۲۲۶۵	۲۲۲۳
منطقه ۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
منطقه ۱۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
منطقه ۱۱	۱	۱	۱	۲	۲	۸۵۰۰	۸۵۰۰	۸۵۰۰	۸۶۲۰	۸۶۲۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۸۲۴	۱۰۲۴
منطقه ۱۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
منطقه نامشخص	۳	۳	۳	۳	۳	۷۰۰۰	۷۰۰۰	۷۰۰۰	۷۰۰۰	۷۰۰۰	۳۸۲	۳۸۲	۳۸۲	۳۸۲	۳۸۲
کل	۲۲	۲۰	۲۳	۲۵	۲۵	۹۶۰۸۰	۹۳۴۳۰	۹۷۰۳۰	۸۹۵۱۵	۹۰۰۰۵	۵۱۹۷	۴۸۷۷	۵۲۰۷	۴۶۰۹	۴۹۰۲

مکان در کنار پروژه ها و مجتمع های تجاری ، اداری و مسکونی مجد این منطقه از شهر را تبدیل به منطقه ای مدرن و آینده دار می نماید .
ما کماکان مفتخریم که اقدامات ما در چهار چوب اصول و مبنای شهرسازی مدرن و منطبق بر برنامه های بلند مدت شهر پرآوازه مشهد و بر قواعد آسایش و احترام به حقوق شما زائران ، میهمانان و همشهریان عزیزمان پا برجاست .

احساس میگردید که این مهم منجر به احداث پارکینگی منحصر به فرد و خلاقانه گردید ، پارکینگی که با حدود ۳۳ هزار متر مربع مساحت و ظرفیت حدود ۱۳۵۰ خودرو که برای اولین بار با همت شهرداری مشهد و با مشارکت شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق آغاز گردید .
وجود این پارکینگ زیر سطحی در مرکز طرح عظیم مجد و همچنین احداث ایستگاه قطار شهری دراین

با توجه به آمار فوق ، ظرفیت پارکینگ های منطقه دو ، تا کنون تعداد ۱۸۸۸ دستگاه خودرو می باشد که این خود حاکی از کمبود ملموس پارکینگ در این منطقه است . از سوی دیگر با وجود تمرکز برخی اصناف در خیابان قرنی و تقاطع های منتهی به آن همه روزه شاهد بار ترافیکی شدید که عامل اتلاف دو پدیده مهم (انرژی و زمان) می باشد هستیم .
با توجه به این موارد ، لزوم احداث و ایجاد پارکینگ در این بخش شهر مشهد بیش از پیش

شایسته است در پایان نگاهی اجمالی به تأثیرات سوء عدم تأمین و یا حذف پارکینگ ها (اعم از اختصاصی و عمومی) نیز داشته باشیم :

اولین تأثیر عدم تأمین پارکینگ: تأثیر کالبدی است : وقتی پارکینگ در دل بنای مسکونی یا مرکز خرید و یا هر مکان دیگر تأمین نشود، یعنی پارک اتومبیل در حاشیه معبر، که خود باعث کاهش سطح سرویس و ظرفیت خیابان خواهد شد، وقتی ظرفیت خیابان کاهش یافت

یعنی ترافیک و افزایش تردد! وقتی ترافیک معبر شهری مطرح می شود یعنی اتلاف وقت و انرژی یعنی آلودگی هوا و آلودگی صوتی و مشکلاتی نظیر آن ...

دوم تأثیر زیباشناختی: مدیران شهری سعی می کنند که در حاشیه خیابانها بعد از سرویس سواره، در مورد سهولت و آرامش شهروندان پیاده با نصب مبلمان شهری اعم از رنگ آمیزی جداول و سطوح نمایان دیوارها و سایه های موجود و همچنین با ایجاد فضای سبز کنار جداول و چمن کاری و چراغهای کردن آن، مناظر چشم نوازی را برای سیمای منظر شهری تعریف کنند تا عابران و تردد پیاده لذت ببرند، گمان اینکه با پارک اتومبیل در حاشیه معابر بنیادی بهره مندی شهروندان از مناظر زیبای شهری، بناچار باید فقط هیئت آهن پاره های مختلف را نظاره گر باشد.

سوم تأثیر اجتماعی: وقتی که پارکینگ تأمین نشده، شهروندان سعی می کنند در مورد پارک کردن اتومبیل در کنار خیابان گوی سبقت را از یکدیگر بربایند و این امر ایجاد نوعی رقابت و عدم رعایت حقوق و احترام متقابل را به همراه خواهد داشت که بعضاً به شاهد فضایی ارجاع میگردد. **چهارم تأثیر اقتصادی:** یک برآورد ساده نشان میدهد که واحد های مسکونی که دارای پارکینگ اختصاصی باشند، هم در زمینه رهن و اجاره و هم در زمینه فروش نسبت به واحدهایی که فاقد پارکینگ هستند از ارزش اقتصادی و جذابیت بیشتری برخوردار هستند . علاوه بر تأثیرات سوء فوق که مطرح شد می توان تأثیرات روانی را نیز به آنها اضافه نمود. بدین معنی، شخصی که بخشی از سرمایه خود را به اتومبیل تبدیل کرده و در حاشیه خیابان پارک میکند، آرامش خاطر نخواهد داشت و مرتب اضطراب داشته و بیم سرقت یا تخریب اتومبیل، او را آزار میدهد.

مقایسه فضای اشغال شده توسط هر خودرو به تفکیک نوع پارکینگ در سال ۱۳۹۰ (متر مربع - دستگاه)

نوع پارکینگ	مجموع مساحت	مجموع ظرفیت	نسبت مساحت به ظرفیت
طنابلی	۴۸،۶۰۰	۱،۳۰۰	۳۷
مخروطی	۵۲۰	۱۶۰	۳۲
سطحی	۵۰،۵۸۵	۲،۲۴۲	۲۲

سارا

پروژه تجاری اقامتی

۱۵

پروژه تجاری ، اقامتی سارا

در مجاورت حرم مطهر رضوی

SARA

گزارش پیشرفت فیزیکی پروژه های سارا و ایمان

بزرگترین مجتمع تجاری و اقامتی مشهد مقدس با فاصله ۳۰۰ متری شرق حرم مطهر امام رضا (ع)
مشخصات پروژه :

مساحت عرصه : ۱۲،۰۶۱ متر مربع

مساحت بنا : ۸۴،۰۶۳ متر مربع

تعداد طبقات: ۱۲ (۲ طبقه پارکینگ ، ۳ طبقه تجاری و ۷ طبقه اقامتی)

فعالیت های ساختمان پروژه سارا:

- تکمیل ۸۰٪ بتن ریزی فینیشینگ کف پارکینگ های طبقه ۳-
 - اجرای ساینر ۳ عدد وید سقف تجاری بلوک ۴f در طبقه ۱-
 - اجرای زیر سازی سنگ نمای ضلع شمالی بلوک ۱B درنمای وید مرکزی
 - ادامه اجرای سنگ نمای ضلع شمالی بلوک ۲B
 - ادامه ساخت ۳ طبقه اسکلت فلزی الحاقی به بلوک ۲B در کارخانه شرکت قطعات فلزی پویا
 - تکمیل عایق کاری کافی شاپ همکف بلوک ۱B جهت ادامه عملیات نازک کاری
 - اجرای سنگ کاسه توالت و سرامیک سرویس های بهداشتی طبقه ۸ بلوک یک
 - زیر سازی سقف کاذب کناف راهروهای بلوک یک در طبقات ۶، ۷ و ۸
 - اجرای سقف کاذب واحدهای اداری بلوک ۱B طبقات ۳الی ۸ تکمیل سفید کاری واحدها و راهروهای اقامتی بلوک یک
 - شاسی کشی جهت زیر سازی سقف کاذب کناف در تجاری بلوک یک در طبقه ۱
 - سقف کاذب و نصب نرده پله چهار طرف P۲ در بلوک ۱A
 - اجرای سنگ و نصب نرده پله اداری P۳ در بلوک ۱B
 - اجرای سنگ پله فرار P۱۵ در بلوک ۱A
 - نصب سرتاق مغازه های بلوک ۲A، ۲B، F۴، F۵ در طبقه همکف و ۱-
 - اجرای عملیات تکمیلی ساختمان پست های برق ۱ و ۲ (عمومی)
 - اجرای عملیات ساختمانی پست های اختصاصی (بلوک ۱، ۲ و تجاری)
 - ادامه اجرای لوله کشی و سینی کابل پارکینگ طبقه ۲- بلوک یک کابل کشی برق و سیستمهای جریان ضعیف بلوک یک
 - اجرای لوله کشی تجاری و اقامتی بلوک ۲ شروع عملیات سربندی و نصب دکتورهای اعلام حریق اقامتی بلوک یک
 - نصب سینی کابل های راهروهای اقامتی بلوک ۲
 - اجرای سینی کابل در طبقات راهروهای تجاری بلوک ۲
 - اجرای لوله کشی و کابل کشی برق و جریان ضعیف در راهروها و واحدهای تجاری بلوک یک
- ### تاسیسات مکانیکی پروژه سارا:
- لوله کشی آتش نشانی و اسپرینکلر طبقات اقامتی بلوک ۲B، ۲A و پارکینگ ۳-
 - لوله کشی پلی اتیلن طبقات اقامتی بلوک ۲B، ۲A به همراه لوله کشی گالوانیزه و سیاه داخل داکت ها شروع شده است
 - لوله کشی خط اصلی فن کویل طبقات ۸ و ۷ بلوک ۲
 - اجرای لوله کشی موتورخانه بلوک یک و موتور خانه تجاری و همچنین نصب دستگاه ها در موتورخانه بلوک ۲
 - ادامه کانال سازی و اجرای آن در طبقات تجاری بلوک های ۲ و F۲
 - نصب دستگاه های چیلر و لوله کشی مربوطه در بلوک یک و بلوک F۵





زعفرانیه

قربت حیدریه

طرح تجاری، اداری و مسکونی

۱۷

طرح زعفرانیه تربت حیدریه از ابتدا تا کنون

طرح زعفرانیه تربت حیدریه از ابتدا تا کنون

تربت حیدریه یکی از بزرگترین شهرهای خراسان رضوی است که از قدمت نسبتاً زیادی هم برخوردار می باشد. این قدمت سبب گشته، فرسودگی بافت در آن ریشه دوانیده و به حدود ۱۶۰ هکتار بالغ شود، این میزان بافت فرسوده حدود یک چهارم از کل شهر را در بر میگیرد. بر اساس ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم دولت مبتنی بر بهسازی و بازسازی بافت های فرسوده، شورای اسلامی و شهرداری شهر تربت حیدریه به جهت جلوگیری از روند رو به جلوی بافت فرسوده اقدام به عقد قرارداد با شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق بعنوان کارگزار معاونت عمران و بهسازی شهری وزارت راه و شهرسازی نمودند. این شرکت متولی بهسازی و بازسازی بافت فرسوده در خراسان رضوی است. ۳۰ درصد شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق متعلق به شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران که زیر مجموعه وزارت راه و شهرسازی است می باشد، شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق اقدامات زیادی در جهت نوسازی و بازسازی بافت های فرسوده در شهر مشهد و شهرستان های دیگر به انجام رسانیده که از آن جمله، طرح عظیم مجد و پروژه های سارا و ایمان و زعفرانیه تربت حیدریه می باشد. در این خصوص مصاحبه ای با مدیر عامل این شرکت جناب آقای مهندس نوروزی انجام دادیم و سخنان و نظرات ایشان را در این زمینه جویا گشتیم.

جناب آقای مهندس نوروزی ضمن سلام و احترام و تشکر از اینکه وقتتان را در اختیار ما گذاشتید بعنوان سوال اول بفرمایید:

پیشینه ورود شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق به شهر تربت حیدریه و تقبل پروژه ای به این وسعت چه بوده است و به چه علت این شرکت توسط شهرداری انتخاب گردید ؟

یکی از شهرهایی که شهردار و اعضای محترم شورای اسلامی شهر آن ، در دور دوم با یک تصمیم درست ، برنامه ریزی برای نوسازی یک محدوده شهری را در برنامه کاری خود قرار داد ، شهر تربت حیدریه است . هدف ایشان ، انجام کاری متفاوت بود که توسعه نامطلوب شهرسازی را به روند مطلوب و مطابق با استانداردهای شهر سازی تغییر دهند و از آنجاییکه که شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق متولی بهسازی و بازسازی بافت فرسوده در خراسان رضوی می باشد ، شهرداری تربت حیدریه همکاری خود را با این شرکت آغاز نمود .

چه بافتی ، بافت فرسوده تلقی میشود و استراتژی شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق در خصوص بافت فرسوده چیست ؟

بر اساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی کشور به محدوده ای بافت فرسوده گفته می شود که همزمان سه شاخصه داشته باشد :

- فرسودگی : بیشتر از نیمی از بناهای آن محدوده ، غیر مقاوم و در برابر زلزله آسیب پذیر باشد .
 - نفوذ ناپذیری : بیش از نیمی از معابر آن محدوده کمتر از ۶ متر عرض داشته و یا بن بست باشد . (دسترسی مطلوب جهت ارائه خدماتی از قبیل اورژانس ، آتش نشانی و نداشته باشد).
 - ریز دانگی : بیش از نیمی از املاک آن محدوده ، مساحتی کمتر از ۲۰۰ متر مربع داشته باشد .
- با توجه به حجم وسیع بافت های فرسوده ، دولت و شهرداری ها به تنهایی و بدون مشارکت مالکین و مردم ، قادر به نوسازی بافت فرسوده نخواهند بود لذا استراتژی شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق بر جذب حداکثری مشارکت مالکین و مردم در نوسازی بافت فرسوده و همچنین تسهیل و روان سازی این امر می باشد .
- و نکته مهمتر این است که در صورت نوسازی تک واحد ، دو شاخصه بافت فرسوده همچنان باقی خواهند ماند یعنی ریزدانگی و نفوذ ناپذیری ، و سیاست شرکت شرق بر نوسازی محله می باشد ، بگونه ای که بتواند فرسوده ترین محله را به بهترین محله شهر تبدیل نماید .

اقدامات شرکت در این زمینه چه بوده است ؟

در ابتدا با انتخاب مشاور ، طراحی اولیه ، نحوه جرم گذاری و کیفیت ساخت مشخص و به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان رسید . سپس دفتری توسط شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق در تربت حیدریه تأسیس شد و کلاس های آموزشی در مساجد و محلات بافت فرسوده برای آموزش شهروندان و نحوه تعامل آنها با شهرداری و شرکت و همچنین نحوه استفاده از تسهیلات دولتی برگزار گردید . پس از آن نسبت به تأمین منابع مورد نیاز پروژه اقدام گردید .

منابع مورد نیاز ، چگونه تأمین گردید ؟

در ابتدا ، تأمین منابع با استفاده از روش سهام پروژه آغاز گردید که این روش توسط شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق و برای اولین بار در کشور در پروژه سارا و مجد اجرا شد و با استقبال مردم همراه بود . در این مرحله ، آورده سهامداران و آورده شهرداری از زمین جمعا حدود ۱۵ میلیارد ریال بود ، علاوه بر آن از کمک بلاعوض شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران برای بازگشایی معابر حدود ۱۱/۵ میلیارد ریال استفاده شد و همزمان در سال ۱۳۸۹ مبلغ ۱۵ میلیارد ریال از منابع اوراق مشارکت شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران جهت خرید املاک هزینه شد .

آیا منابع مالی مورد نیاز جهت اجرای پروژه با این روش تأمین گشت ؟

خیر با توجه به عظمت پروژه قطعا باید تدابیر دیگری به جهت تأمین منابع مالی اندیشید . بموازات موارد فوق ، شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق پیگیری منابع مالی از طریق معاونت محترم راه و شهرسازی (عمران و بهسازی شهری ایران) جهت خرید املاک مورد نیاز از طریق فروش اوراق مشارکت شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی را نمود . که در این مورد نیز اعتبار مناسبی اخذ و نسبت به خرید بخشی از املاک اقدام گردید . همچنین جهت خرید املاک در مسیر که شهرداری برای پرداخت آن در مضیقه مالی بود اقداماتی صورت گرفت و با پیگیری این شرکت بخشی از منابع مالی مورد نیاز جهت اجرای طرح نیز از محل اعتبارات خرید املاک در مسیر شرکت مادر تخصصی به این امر اختصاص پیدا نمود و این منابع نیز جذب گردید . با توجه به اینکه منابع حاصل از انتشار سهام پروژه ، اوراق مشارکت شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری و اعتبارات ، جهت تملک عرصه در مسیر کافی نبود پس از تهیه طرح و توجیه اقتصادی پروژه و بررسی های کارشناسانه توسط شهرداری طرح توجیهی آن آماده که در شورای اسلامی سوم شهر

تربت حیدریه به تصویب رسید و تاییدیه مراجع مربوطه منجمله استانداری ، وزارت کشور ، شورای اقتصاد و بانک مرکزی گرفته شد و در اواخر سال ۸۹ منتشر گردید .

- مبلغ این اوراق چقدر بود و در چه بخشی قرار بود هزینه گردد ؟

اوراق به مقدار ۵۰ میلیارد تومان منتشر گردید و بر اساس طرح مصوب ، این منابع در اجرا ، تملک ، تهیه طرح و دیگر فعالیت های پروژه از طرح زعفرانیه باید هزینه گردد ، بر این اساس تا کنون ۹۱۵۴ متر مربع زمین خریداری گردیده و تهیه طرح ها در دست اقدام است .

- آیا از این منابع می توان در دیگر هزینه های زیر ساختی شهرداری استفاده نمود ؟

خیر پیش از این هم صحبت هایی در این خصوص عنوان شده بود که بطور مثال از این اعتبار صرف آسفالت کردن یا مسائل مشابه کنند ، اوراق مشارکت به منزله یک پول قرضی است که جهت پروژه ای خاص در اختیار قرار میگیرد و در هیچ پروژه دیگری غیر از همان پروژه هایی که تعریف شده اجازه استفاده ندارد و باید این پول بانضمام سود مربوطه در پایان ۴ سال به خریداران اوراق بازگردانده شود هر هزینه ای غیر از پروژه تعریف شده خلاف قانون می باشد و پیگرد قانونی دارد .

- شما فرمودید ۵۰ میلیارد تومان ، در صورتی که شنیده ها حاکی از اینکه این رقم ۹۰ میلیارد تومان بوده ؟

البته اخیرا من هم چنین شایعه ای را شنیده ام !

خیر مبلغ اوراق پنجاه میلیارد بوده ، با توجه به برنامه ریزی بلند مدت شرکت قرار است این بودجه طی ۳ الی ۴ سال هزینه گردد ، بخشی از این پول مورد استفاده قرار گرفت که در قبل به آن پرداختم ، مابقی پول هم در بانک ها و موسسات مالی سپرده گردید . از طرفی درطول مدت پروژه اگر این مبلغ در بانک معلق بماند ، تنها با افت ارزش مواجه خواهد بود و چون این مبلغ می بایست بانضمام سود آن بازگردانده شود ، با روش تعلیق پول زیان هنگفتی دامن گیر پروژه خواهد گردید و اساس کار را دشوار می نماید .

همچنین برنامه ریزی جهت اجرای پروژه و اختصاص این مبلغ در اواخر سال ۸۹ بوده با توجه به میزان تورم و مازاد قیمت هزینه های پروژه (مصالح ، کارگری و ...) می باید ارزش مبلغ کماکان به روز باقی بماند تا در هر زمان اجرا را دچار خلل نکند ، بنابراین تدبیری اندیشیده شد و ما بقی پول در بانک ها و موسسات مالی دارای مجوز بانک مرکزی سپرده گردید ، حال مشکل اینجاست که هر زمان اعتبار و منابع مالی بافت فرسوده مطرح میشود به اشتباه



وام شهرداری و فروش اوراق مشارکت با هم جمع زده می شوند. این دو مقوله از هم جداست، اوراق مشارکت برای احیاء بافت فرسوده بوده و وامی است که مردم در اختیار قرار داده اند و باید در زمان مشخص با سودش باز گردانده شود.

- در خصوص پراکندگی تملک املاک و عدم تمرکز بر روی پروژه های مورد نظر توضیح دهید.

چون اساس کار بر تعامل با مردم و ساکنین محل می باشد، در ابتدا از کلیه ساکنان درخواست مشارکت در بازسازی محله صورت می گیرد، آموزش های لازم ارائه می گردد و تبلیغات لازم صورت می پذیرد، لیکن بعضی از ساکنین حاضر به مشارکت نیستند که سعی می شود املاک آنها خریداری شود، بعضا مالکینی هستند که حاضر به همکاری نیستند و روشهای قانونی تملک باید اعمال گردد که این شرکت و شهرداری تمام سعی خود را بر تعامل با مالکین و ساکنین گذاشته لذا بعضا املاکی هستند که در پروژه ها باقی مانده اند که نهایتا در صورت عدم تعامل منجر به اجرای مواد قانون تملک اراضی مورد نیاز طرح های عمرانی خواهد گردید.

قابل ذکر است علاوه بر تایید ضرورت اجراء طرح زعفرانیه از سوی مقام عالی وزارت، فوریت اجرای طرح نیز به تایید وزیر محترم کشور رسیده است که در صورت عدم مشارکت، عدم فروش به نرخ روز که از سوی ۳ کارشناس منتخب طرفین و یا استکفاف از تعیین کارشناس برای قیمت گذاری صورت می گیرد با نظر مقام قضایی، کارشناس تعیین و قیمت گذاری انجام و ملک جهت اجرای طرح تخلیه و تحویل می گردد و شهرداری می بایست ظرف مدت سه ماه ارزش کارشناسی روز ملک را پرداخت و یا به ثبت واریز نماید.

- علت تاخیر در احداث ۵۰۰ واحد مسکونی چیست؟

پس از مطالعه و تهیه طرح، اینچنین تصمیم گرفتند که احداث واحد های مسکونی در بخشی از طرح انجام شود که با توجه به کمبود منابع اجرایی نشد، سپس با تصویب شورای اسلامی مقرر گردید این ۵۰۰ واحد توسط شهرداری انجام شود که پس از انجام مقدمات و برگزاری مناقصه مجددا این تصمیم تغییر نمود و مدتی نیز بدین منوال گذشت. اخیرا مقرر گشته که شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق این کار را به انجام برساند که مراحل و روش های اجرای کار، انشاء الله بزودی، اجرایی خواهد شد.



اولین همایش بین المللی معماری و توریسم

شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق یکی از حامیان برجسته در میان ۲۹ حامی شرکتی و سازمانی این همایش بود.

مهم ترین اهداف این همایش عبارت بودند از:

- ایجاد فرصت های سرمایه گذاری و توسعه پایدار صنعت توریسم از طریق معماری معاصر

- جذاب نمودن منظر شهری در نگاه مردم بومی و گردشگر

- معماری بعنوان نماد جذب توریسم در سطوح ملی و بین المللی

- جذب سرمایه گذاران خارجی

- ساخت و ساز برای جذب توریسم

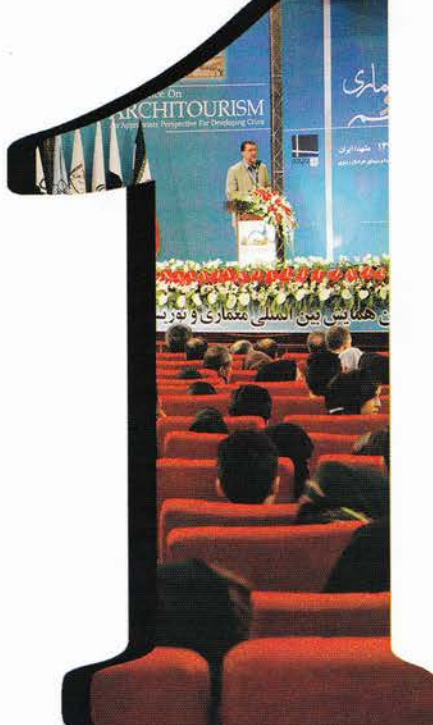
- معرفی کشور ایران در سطوح بین المللی از طریق معماری و طراحی معاصر

کارگاه هایی نیز در این همایش با موضوعات زیر برگزار گردید:

- معماری و برندینگ (با موضوعات دبی ، بیلباو ، ساختمانهای خاص)

- معماری و راهکارهای فرهنگی و اجتماعی (با موضوعات میراث تاریخی و مذهبی)

- توریسم جایگزین (با موضوعات میراث محلی پنهان ، هر روز ، معمول در مقابل غیر معمول ، فرهنگ خیابان در مقابل فرهنگ خاص ، معماری اجتماعی ۱۹۲۰ - برلین و بارسلونا ۱۹۸۰)



اولین همایش معماری و توریسم با موضوع نقش و جایگاه معماری در گردشگری و توریسم (Archi Tourism) با همکاری سازمان ها و نهادهای بین المللی و با رویکرد راهکارهای مناسب برای توسعه شهرها در روزهای سوم و چهارم خرداد ماه ۱۳۹۱ در سالن همایش های صدا و سیمای خراسان رضوی در مشهد برگزار گردید.



شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق بعنوان یکی از حامیان، در نمایشگاه جانبی این همایش حضور داشت. در حاشیه این همایش، استاندار خراسان رضوی و تنی چند از مسئولان از غرفه شرکت بازدید نموده که گزارشی از روند اجرایی پروژه ها و همچنین پرداخت تسهیلات احداث مسکن در استان خراسان رضوی و ساخت و ساز مردمی به ایشان ارائه گردید.

در روز اول، ابتدا دکتر ایرج اعتصام در مورد تاریخچه معماری معاصر ایران از دوره قاجاریه تا کنون سخنانی ایراد نمود. سپس پروفیسور گلزاری به بررسی ویژگی های خاص از نقطه نظر معماری جایگزین پرداخت. روز دوم با سخنرانی دکتر نسرین سراجی با موضوع

مکه و هویت در معماری آغاز گشت.

دکتر سراجی با اشاره به معماری مکه، گفت که ما بایستی از اتفاق ناگوار ساختمان سازی مکه درس بگیریم و توسعه را هدایت نموده و هویت شهر را حفظ کنیم.

در ادامه خانم دکتر کیمنش در مورد پیشینه شهر مشهد از دیدگاه معماری و توریسم، مطالب و پیشنهاداتی ارائه نمود: - مورفولوژی و دسترسی به حمل و نقل عمومی و دستیابی به جذابیت های توریستی

- عدم فراموش نمودن میراث معماری

- ساماندهی میادین و بلوارها در طراحی شهری و در نظر

گرفتن مسیر مناسب برای عابرین پیاده

- افزایش خدمات بهداشتی و آموزشی

- عدم تبدیل المان میدان به محلی برای ترافیک

- افزایش فضای سبز شهر

در پایان پروفیسور گلزاری، دبیر همایش پیشنهاداتی ارائه نمود:

۱- مشهد را به شهری با دسترسی های آسان تبدیل کنیم.

۲- میراث فرهنگی و توریستی می بایست قابل دید باشد. توسعه جدید می بایست با

بافت شهر تطابق داشته باشد.

۳- حفظ میدان ها و پیاده رو ها و ایجاد آن در فضای شهری می تواند به صنعت توریسم کمک کند.

۴- آگاهی مردم نسبت به محیط زیست را بیشتر کنیم.

۵- اتفاق هایی نظیر المپیک

اسلامی و معماری

پیش رو در مشهد

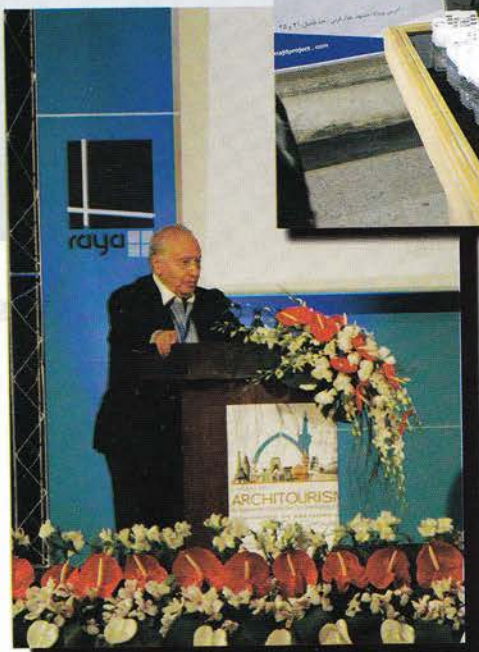
اتفاق بیافتد.

۶- پشتیبانی دولت از

صنایع و کارگاه های

کوچک و خلاق در جذب

توریسم موثر است.



۷- تحقیقات کاملی از فضاها و ساختمان ها

و مکان های با ارزش با طبقه بندی

کامل انجام شود تا مشخص شود که چه

توسعه ای در چه قسمتی می تواند صورت

پذیرد.

یکی از اولویت های سازمان ملل مقاوم سازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری

برنامه جدید این کمپین در منظر مدیریت و مقابله با بحران، سیل و بافت فرسوده را با هدف حفظ اکوسیستم و مدیریت صحیح بحران آغاز کرده ایم اظهار داشت: سازمان ملل متحد کاهش خطرپذیری ازبلیا را از ۱۰ سال گذشته برای دستیابی به سه هدف تقویت تعهدات ملل در کاهش بلایا، سرمایه گذاری مطمئن و دارای بازدهی فراوان و بنیان گذاری اساسی ساختمان هایی ایمن با وارد شدن کمترین خسارت جانی و مالی در زمان وقوع حادثه به مردم را در نظر داشته است. وی گفت: از هزار و ۱۰۰ شهر در جهان، ۲۲ شهر به عنوان مدل و نمونه مطلوب انتخاب شده است و من مشهد را به عنوان یکی از ۲۲ شهر مطلوب پیشنهاد می کنم تا تجارب مشهد به سایر شهرها منتقل شود.

مدیر و هماهنگ کننده کمپین شهرهای آماده جهان سازمان ملل با اشاره به استفاده از تجربیات مشهد در حوزه مدیریت بحران در جهان به عنوان یک شهر ایمن، گفت: مشهد در ایمن سازی شهری پیشرو بوده و نامش به عنوان یک شهر ایمن ثبت شده است. مولین والدز، از شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق و دست اندرکاران طرح مجد به عنوان بزرگترین طرح بازسازی و نوسازی بافت فرسوده ایران، قدر دانی کرده و اقدامات از این دست را عوامل رشد و تحول شهرها خواند.

UNISDR کمپین شهرهای آماده جهان سازمان ملل



Halena molin valdez

Deputy Director of the
United Nations
International Strategy
for Disaster Reduction

بازدید هلنا مولین والدز
مدیر کمپین شهرهای آماده
جهان سازمان ملل متحد و هیات
همراه از طرح عظیم مجد مشهد

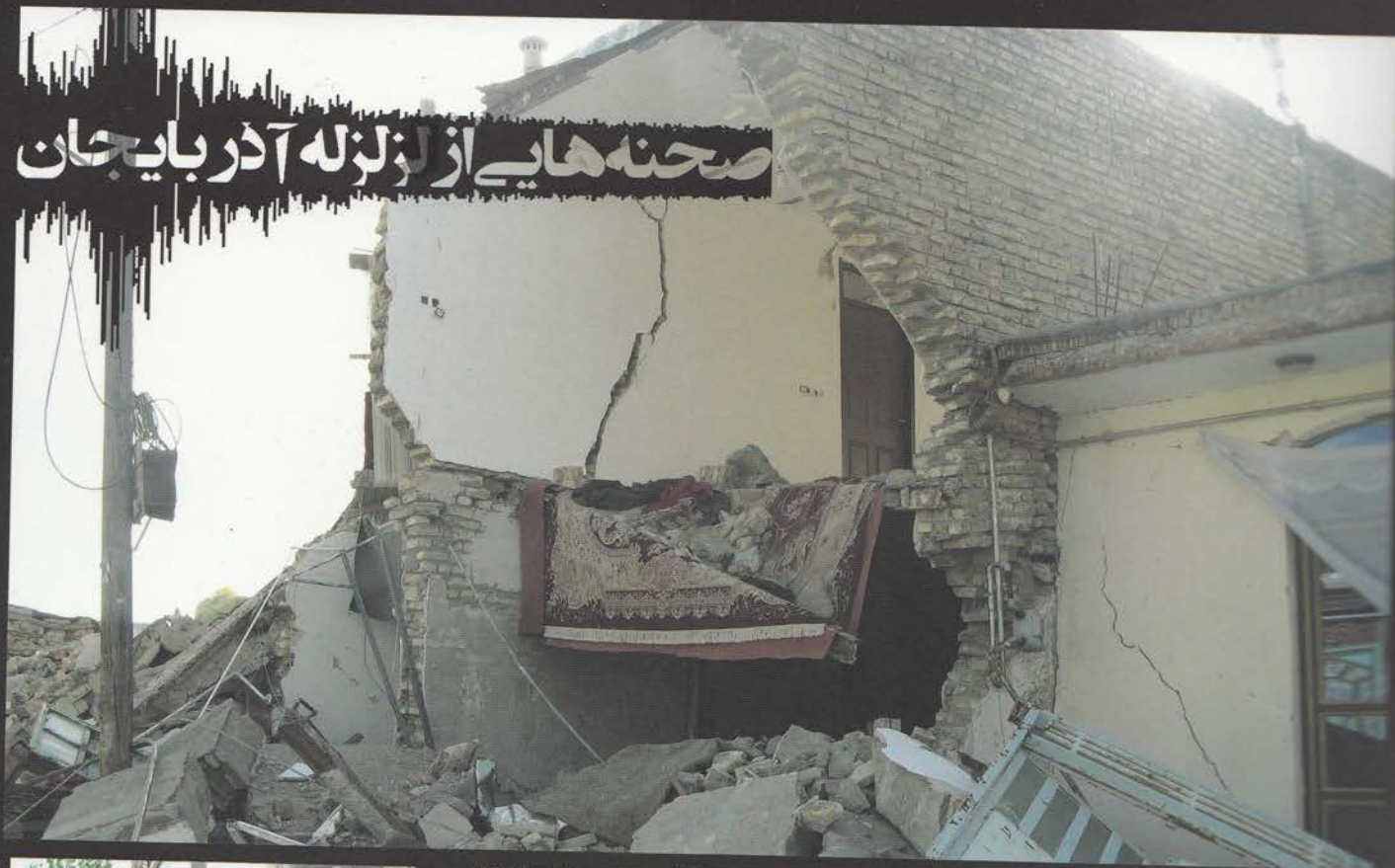
مبحث بافت فرسوده یکی از چالش های اساسی در نزد برنامه ریزان شهرهای جهان بوده و می باشد. این مهم سبب ساز اهمیت دادن و نظارت و پیگیری مسئولین آن بخش در سازمان ملل گردیده است.

به همین علت و پیرو عضویت شهر مشهد در کمپین شهرهای آماده جهان سازمان ملل (UNISDR) که در زمینه کاهش اثرات بلایای طبیعی فعالیت می کند، هلنا مولین والدز مدیر این کمپین، به منظور ملاقات با مدیران شهری مشهد و بازدید و ارزیابی پروژه ها و اقدامات انجام شده در زمینه مقاوم سازی شهر در برابر حوادث غیرمترقبه در تاریخ چهاردهم تیر ماه سال جاری، به مشهد سفر کرده و از طرح عظیم مجد بازدید نمود.

به گزارش روابط عمومی شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق، در این بازدید که ریاست ستاد بحران استان، نماینده ستاد بحران کشور و جمعی از مسئولین نیز حضور داشتند، گزارشی از روند شکل گیری طرح مجد، مشارکت و حمایت مردمی از طرح، سیاست های اجرایی و ویژگی های منحصر به فرد طرح که در آینده نزدیک این قسمت از شهر را شاخص خواهد نمود و چگونگی مقاوم سازی و نوسازی آن، از جمله موضوعات مطروحه با میهمانان و بازدید کنندگان طرح مجد بود.

در این سفر، هلنا مولین والدز ضمن بیان اینکه از دو سال گذشته تاکنون

صحنه‌های از زلزله آذربایجان



تالار فروش

فروش واحدهای تجاری - اداری - اقامتی

طرح تجاری - اداری مجد



مشهد - بلوار شهید قرنی - حد فاصل قرنی ۲۱ و ۲۵ - دفتر فروش : برج فروردین - طبقه همکف

تلفن دفتر فروش : ۰۵۱۱-۷۲۷۱۵۳۰

پروژه تجاری - اقامتی سارا



مشهد - خیابان نواب صفوی - حد فاصل نواب صفوی ۱۰ و ۱۲ - ۳۰۰ متری حرم مطهر

تلفن دفتر فروش : ۰۵۱۱-۳۶۹۰۵۸۰

با ارزش افزوده بالا

بصورت نقد و اقساط

تعیین درصد نقدی و تعداد اقساط بر اساس پیشرفت فیزیکی پروژه ها انجام می شود

سهامداران محترم جهت خرید واحد و به منظور بهره مندی از شرایط ویژه آئین با شرکت

افق سهام شرق تماس حاصل نمایند .

تلفن : ۰۵۱۱-۶۰۷۳۳۰۱

سایت : www.ofoghsaham.com